

« L'investissement d'un bien en nue-propriété, un dispositif aux multiples avantages »

Investir en nue-propriété recèle pléthore d'avantages pour le particulier. Focus sur ce dispositif encore trop méconnu du grand public avec Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier.



Isabelle Peene-Dupont, directrice générale d'Inter Invest Immobilier

« Un placement performant, sécurisé sans contrainte et socialement responsable ». Des qualificatifs qui laissent rêveur... et pourtant. Placement patrimonial ou de rentabilité destiné à constituer un patrimoine, à le transmettre ou à préparer sa retraite en générant, à terme, des revenus complémentaires -, l'investissement d'un bien neuf en nue-propriété coche toutes ces cases. Explications.

En quelques mots

Le schéma repose sur le partage de l'usage et de la propriété. L'usufruit du bien est confié à un bailleur institutionnel pendant une période donnée (généralement 15 ans) et qui va ensuite le louer à des particuliers, à des niveaux de loyers abordables.

Pendant toute la durée de l'usufruit, le bailleur gère, entretien et remet le bien en état. De fait, le nu-proprétaire se trouve déchargé de toutes les contraintes locatives (vacance, loyers impayés...), des charges locatives et de dépenses potentiellement coûteuses comme les grosses réparations.



Flexibilité et sécurité

Sur ce type d'investissement, l'investisseur bénéficie d'une décote significative, entre 30 et 40% par rapport aux prix du marché. Tout au long de la durée de l'usufruit, il a par ailleurs la possibilité de revendre le bien quand bon lui semble, sans durée minimale de détention.

Dans le même esprit, lors du débouclage de l'opération, il peut décider soit de vendre, soit de louer, soit d'habiter l'appartement qu'il a préalablement acquis.

L'investisseur bénéficie d'un double effet de levier, avec une valorisation « mécanique » du bien liée à la reconstitution progressive de la pleine propriété et une valorisation immobilière dont découle l'évolution du marché dans les territoires en tension foncière.

Il s'agit de porter une attention toute particulière au choix de ses sites, dans les grandes métropoles et les stations balnéaires, avec des prestations de qualité et des biens qui répondent aux normes environnementales en vigueur.

Une fiscalité avantageuse

La fiscalité qui s'applique au dispositif est celle du droit commun. Il n'y a donc pas d'impôt sur le revenu, d'impôt sur la fortune immobilière ni de taxe foncière supportée par le bailleur et une fiscalité allégée en cas de transmission du bien.